



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 131 din 08 mai 2025

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru

info@agcc.gov.md

lilian.mindov@agcc.gov.md

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

AVIZ

repetat la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile) (număr unic 238/AGCC/2025)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat notificarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 36/01-06/505 din 29.04.2025, privind promovarea spre expertizare a proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile), (număr unic 238/AGCC/2025), în continuare – proiectul, și reiterează următoarele obiecții.

1. În Art. I din proiect (*Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (...), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:*

1.1. În pct. 6 (*Articolul 14 și 15 se expun în redacție nouă: ..., Articolul 14. Tipurile și conținutul lucrării cadastrale Lucrările cadastrale se execută pentru bunurile imobile indicate în art. 4 alin. (3) și sunt de următoarele tipuri:*

propunem introducerea unui nou tip de lucrări cadastrale, anume care se efectuează pentru înlăturarea erorilor sau neconformităților din cadastru (de ex., înlocuirea numărului cadastral convențional sau înlăturarea unor erori sau a unor date care nu corespund situației reale privind bunurile imobile, titularii de drepturi sau drepturile acestora, înregistrate sau neînregistrate).

1.2. În: (*Articolul 15. Executanții lucrărilor cadastrale*

Lucrările cadastrale se execută de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private, care dispun în statul de personal, de cel puțin o persoană care deține diplomă de studii superioare de licență sau de studii profesionale, în domeniul cadastrului și organizării teritoriului sau geodeziei și a certificatului inginerului cadastral):

cuvintele „întreprinderi de stat și private” este necesar a se substitui cu cuvintele „persoane juridice de drept public și de drept privat, precum și întreprinzători individuali”. Proiectul discriminează autoritățile publice locale, prin excluderea acestora din categoria de persoane juridice care pot dispune (în statele de personal) de ingineri cadastrali certificați. Totodată, atragem atenția că autorul proiectului a inclus anumite autorități publice centrale în această categorie („art. 15 alin. (7), iar explicația autorului din Sinteză că aceste entități dispun de categorie specială de bunuri nu are nicio legătură cu propunerea și raționamentele expuse de CALM.

Reiterăm, că autoritățile publice locale au cel mai mare volum de lucrări cadastrale ce necesită a fi executate, în regim continuu, de aceea sunt cele mai interesate în a avea în statele de personal ingineri cadastrali certificați. Conform raționamentului proiectului se promovează interesele profesionale ale inginerilor cadastrali certificați, în detrimentul interesului public al autorităților publice locale și al comunităților locale, care, doar pentru câteva lucrări cadastrale contractate și achitate sporadic (la necesitate), ar putea fi nevoite să achite mijloace financiare egale cu bugete

publice anuale pentru asemenea angajați profesioniști. De asemenea, articolul vizat din proiect nu include posibilitatea desfășurării activității sub forma întreprinzătorului individual (persoană fizică).

1.3. În: (Articolul 15⁷. Măsurile corective

*(2) În cazurile de încălcare a normelor tehnice și legale sau a principiilor etice, inclusiv atunci când instituția de implementare constată multiple respingeri definitive ale lucrării cadastrale din cauza **corectitudinii** lucrării cadastrale, situația se raportează autorității administrative, care este împuternicită să aplice măsuri restrictive, conform prevederilor legii):*

cuvântul „corectitudinii” este necesar a se substitui cu cuvântul „încorectitudinii” (sau alternativ de substitui cu cuvintele „lipsei corectitudinii necesare”).

1.4. La pct. 8 *(Se completează cu articolele 15³ – 15⁸ cu următorul cuprins: Articolul 15⁸. Condiții de suspendare a certificatului inginerului cadastral (4) Suspendarea se aplică pentru situații precum: e) lucrări cadastrale pe terenuri proprietate publică, în lipsa actelor prevăzute de lege):*

după cuvintele „în lipsa actelor prevăzute de lege” necesită a se completa cu sintagma „sau în lipsa solicitării în scris din partea autorității publice executive a administrației publice locale sau, în cazul terenurilor statului, solicitării în scris din partea autorității publice responsabile de administrarea terenurilor proprietate a statului” (această ipoteză este necesară, în cazul lucrărilor cadastrale ocazionate de expunerea și adjudecarea terenurilor la licitație publică sau necesitatea soluționării unor dispute/litigii funciare ș.a.).

1.5. Referitor la pct. 9 *(La articolul 23 alineatul (4) primul enunț va avea următorul cuprins: „Registrul bunurilor imobile conține un capitol-supliment privind valoarea bunului imobil, estimată de către organele cadastrale teritoriale, în baza modelelor de evaluare, aprobate de către autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor.”):*

la aspectele de modificare în cauză, solicităm luarea în considerație a faptului că, în procedura de promovare a proiectului de lege privind politica bugetar fiscală pentru anul 2026, CALM propune să fie modificată norma corespunzătoare din Codul fiscal (art. 279), astfel încât să fie încorporată regula actuală din art. 4 alin. (2) din Legea nr. 1056/2000 (care expiră la 31.12.2025), care permite APL să determine valorile bunurilor în scopul impozitării (inclusiv bunurile neînregistrate, ceea ce nu este prevăzut și asigurat de modelele de evaluare masivă) conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor, constituite și care activează conform hotărârii de Guvern nr. 193/2024. De asemenea, CALM propune să se extindă acest mecanism, prin care APL estimează valorile bunurilor din UAT în scopul impozitării - la toate categoriile de bunuri și titulari de drepturi, precum și cu posibilitatea contractării individuale, din surse proprii, pe piața liberă a serviciilor de evaluare.

2. Referitor la Art. III. (Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (...) cu modificările ulterioare : La articolul 5, alineatul (4) litera b) cuvintele „autorităților administrației publice locale” se substituie cu cuvintele „unităților administrativ-teritoriale”):

Reiterăm, că printr-o modificare recentă a Legii nr. 989/2002 (art. 5 alin. (4) au fost introduse prevederi care impun sarcini oneroase APL, fără a se compensa în prealabil costurile (obligativitatea efectuării rapoartelor de evaluare la fiecare dare în arendă sau locațiune), totodată, prin aceste prevederi promovându-se deschis interesele înguste de grup (ale evaluatorilor), în detrimentul bugetelor locale, **limitându-se drastic autonomia locală, cu generarea unor coliziuni legale. În acest sens, accentuăm, că Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a recunoscut în adresa sa către CALM (nr. 36/01-08/103 din 30.01.2025), că actualmente, nu există capacități suficiente ale evaluatorilor de a efectua un număr suficient (necesar) de rapoarte de evaluare, impunându-se și modificarea corespunzătoare a Legii nr. 989/2002 (5) alin. (4) lit. b) (în redacția Legii nr. 202/2024).**

Amintim, că prin art. 5 (Tipurile de evaluare) alin. (4) lit. b) din Legea nr. 989/2002, în redacția Legii nr. 202/2024, s-a stabilit că:

„Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul: transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locațiune/superficie către persoane fizice întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale”.

Reieșind din conținutul „Sintezei obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare”, **propunerea respectivă a fost acceptată de către autorul proiectului (Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru), în procedura de avizare, la inițiativa Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării al Republicii Moldova** (materialele proiectului de lege pot fi consultate la adresa:

<https://www.parlament.md/ProcesulLegislativ/Proiectedeactenormative/tabid/61/LegislativId/7060/language/ro-RO/Default.aspx>).

Menționez că prin modificarea în cauză **a fost admisă coliziunea legală** (cu Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 77) și **au fost încălcate alte două norme legale** (ale Legii nr. 436/2006), care apără interesele legitime ale autorităților administrației publice locale, și totodată, prin aceste modificări **vor fi afectate considerabil bugetele locale și activitatea administrativă în primării**.

Astfel, APL este împovărată financiar și administrativ cu obligația de a comanda și achita rapoarte de evaluare la fiecare caz de arendă sau locațiune a bunurilor UAT, însă nu există nici justificare economică a rapoartelor de evaluare individuale raportate la veniturile din arendă/chirie. Costurile rapoartelor de evaluare și timpul necesar pentru organizarea acestora (costuri financiare și costuri administrative) sunt comensurabile cu sumele încasate pentru arenda sau chiria bunurilor, ceea ce duce la absurd această nouă obligativitate legală ce a fost introdusă în Legea nr. 989/2002. Regulile aplicate până în prezent în materie s-au bazat pe utilizarea sistemică a prețului normativ și a propriilor regulamente, aprobate prin deciziile consiliilor locale.

Regula în materie conformă raționamentelor expuse de Curtea Constituțională în Hotărârea sa nr. 19 din 31.10.2023 este că statul își aprobă metodologiile de aplicare a plăților pentru folosirea bunurilor sale (prin hotărâre de Guvern), iar consiliile locale aprobă regulile care vizează folosirea bunurilor UAT, reieșind din minimele general acceptate (de ex., prețul de referință (normativ) propus prin proiectul de lege cu privire la modificarea Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice (număr unic 103/MDED/2025).

Totodată, modificarea propusă prin proiectul de lege, ca și modificarea Legii nr. 989/2002 prin Legea nr. 202/2024, - intră în coliziune cu prevederile art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006, care prevede că:

„Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare”.

Darea în arendă sau în locațiune a bunurilor nu sunt acte juridice de dispoziție, ci acte de administrare (art. 311 alin. (2) și alin. (3), art. 19 alin. (1) lit. b), art. 550 alin. (1) din Codul civil modernizat).

Art. 311 prevede expres că:

„(2) Act juridic de administrare este actul prin care se urmărește o obișnuită punere în valoare a unui bun sau patrimoniu.

(3) *Act juridic de dispoziție este actul care are ca rezultat ieșirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu drepturi reale limitate*”.

Prin urmare, **Legea nr. 436/2006** clar impune obligativitatea raportului de evaluare doar în cazul actelor juridice de dispoziție.

Menționăm, că **modificarea Legii nr. 989/2002, nu a fost avizată cu CALM**, care este unica asociație reprezentativă a APL, **contrar prevederilor art. 81 alin. (6) din Legea nr. 436/2006** care stabilește că:

„Procedurile de distribuire a resurselor financiare proprii ale autorităților publice locale, precum și orice modificare a legislației referitoare la funcționarea sistemului finanțelor publice locale vor fi coordonate în mod obligatoriu cu structurile reprezentative ale autorităților publice locale”,

precum și **contrar prevederilor art. 6 alin. (5) din Legea nr. 436/2006**, care stabilește că:

„Autoritățile administrației publice centrale consultă asociațiile reprezentative ale autorităților administrației publice locale în problemele ce țin de administrația publică locală”.

Prin această modificare **se ignoră raționamentele expuse în hotărârea Curții Constituționale nr. 19 din 31 octombrie 2023** prin care au fost anulate alin. (8) și alin. (11) din art. 10 din Legea nr. 1308/1997, și care a recunoscut marja largă de discreție a consiliilor locale în materie de punere în valoare a bunurilor și stabilire a plăților pentru folosirea acestora, precum și a încasărilor în bugetele locale.

Astfel, **modificarea Legii nr. 989/2002 prin Legea nr. 202/2024** este afectată de o **prezumție de neconstituționalitate**. Mai mult, este regretabil că **asupra acestei modificări planează bănuiala rezonabilă că a fost promovată în interesele profesionale ale întreprinderilor care efectuează evaluări, fiind favorizați evaluatorii în detrimentul bugetelor publice locale**.

Având în vedere argumentele expuse, inclusiv coliziunile legale admise și faptul că noile prevederi care au intrat în vigoare la 25.02.2025 împovărează excesiv bugetele locale (și APL) cu obligații oneroase și costisitoare de a comanda și efectua rapoarte de evaluare în fiecare caz de folosință contra plată a bunurilor sale (și nici nu există capacități suficiente ale evaluatorilor, în acest sens), solicităm modificarea art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 989/2002, în redacția Legii nr. 202/2024, astfel încât rapoarte de evaluare a bunurilor UAT să se realizeze doar pentru actele de dispoziție (înstrăinare, suprafață).

CALM atrage atenția asupra impactului financiar sporit al reglementării asupra APL și insistă pe luarea în considerație a obiectivelor și propunerilor expuse supra, în procedura de promovare a proiectului.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM